
**Odgovori Obradivača plana na primjedbe sa javne
rasprave na**

**Nacrt Dertalnog urbanističkog plana
Donji Radovići Centar, u Tivtu**

septembar 2011g.

I ODGOVORI NA MIŠLJENJA NADLEŽNIH INSTITUCIJA

broj	podnosilac primjedbe	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbu
	Sekterarijat za uredjenje prostora i zaštitu životne sredine		
1		U poglavlju 1.3 Obuhvat i granice DUP-a obrazložiti zašto je došlo do izmjena granica, i jasno prikazati da se nisu promijenile ukupne površine namijenjene za golf i turizam.	<u>Prihvata se</u> Biće dopunjeno u tekstualnom dijelu Predloga plana
2		S obzirom da je planirano rušenje postojećih objekata (str 26) potrebno je dati i uslove za rušenje, odnosno navesti da je za izdavanje rješenja o rušenju prethodno potrebno izraditi elaborat o rušenju	<u>Prihvata se</u> Biće dopunjeno u tekstualnom dijelu Predloga plana
3		U tabeli na str.30 ukupnu visinu objekata treba iskazati u metrima (planirajući i nivo suterena), a ne samo brojem etaža (čl.99 i 100 Pravilnika). Također je potrebno iskazati i indekse zauzetosti i izgrađenosti za UP . Na osnovu BGP izlazi da je indeks izgrađenosti 1,2 za namjene centralne djelatnosti, kultura, mješovita namjena, stanovanje – apartmanski objekti, pa ga je potrebno ili smanjiti na 1,0 ili dati obrazloženje da je indeks na nivou određene prostorne cjeline 1,0 – jer je indeks određen u PUP-u.	<u>Prihvata se djelimično</u> Visina objekata će se definisati u skladu sa smernicama PUP-a Tivat i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta,, defisaće se indexi zauzetosti i izgradjenosti za UP. Indexi izgradjenosti za namjene centralnih djelatnosti su definisani u skladu sa smjernicama PUP-a Tivat.
4		Za sve infrastrukturne objekte (rezervoare, TS isl) potrebno je odrediti urbanističke parcele i prikazati ih na svim listovima u DUP-u.	<u>Prihvata se</u> Biće popravljeno u grafičkom dijelu Predloga plana
5		Na str.27 piše da je predviđena izgradnja kapaciteta do 194.092m ² BGP što se ne slaže sa podacima iz poglavlja 4.2 Namjena površina (174.693m ²).	<u>Prihvata se</u> Biće popravljeno u tekstualnom dijelu Predloga plana
6		Također u poglavlju 4.3 – Pregled ostvarenih kapaciteta, plan daje mogućnost korištenja zelenih površina za organizovanje poljoprivrednih parcela na kojima će se uzgajati domaći proizvodi voća i povrća, pa bi te parcele trebalo i obilježiti na karti odnosno pobrojati ih, kako bi se znalo gdje su.	<u>Ne prihvata se</u> S obzirom da poljoprivredna namjena nije predviđena PUP-om Tivat, mogućnost korištenja zelenih površina za organizovanje poljoprivrednih parcela će se u fazi Predloga plana ukinuti.

7		<p>Na str.78 Zelenilo za turizam (hoteli) normativ je 80m² zelene površine/ležaju za 4*.</p> <p>Za hotel na UP 36 koji ima 300 korisnika izlazi 300x80 = 24.000m² zelene površine, a cijela parcela je 19.916m². Neke od ovih parametara treba korigovati i sve ih uskladiti. Također za istu UP piše da je hotel spratnost P+4+Pk, a programskim zadatkom je zadata spratnost do 4 etaže – jedna je viška. Mišljenja smo da Pk na hotelima ne bi trebalo planirati.</p>	<p><u>Prihvata se</u> Biće popravljeno u tekstualnom dijelu Predloga plana</p>
8		<p>Poglavlje 5.1 – Parcelacija – U tekstu piše „Osnov za parcelaciju prostora je plansko rješenje organizacije prostora sa sadržajima stanovanje, mješovite namjene, centralnih djelatnosti i turizma.“ Međutim prema Zakonu osnov za parcelaciju po DUP-u je Plan parcelacije.</p> <p>Također Zakonom je određeno što DUP naročito mora da sadrži (čl.26) i toga se treba pridržavati u cjelosti.</p>	<p><u>Prihvata se</u> Biće dopunjeno u tekstualnom dijelu Predloga plana</p>
9		<p>U istom poglavlju boldirani tekst govori o osnovnim kriterijima koji se nalaze i u tabeli, međutim max zauzetosti urbansitičke parcele, max iskorištenosti urbanističke parcele i spratnost iskazana u metrima nisu dati u tabeli.</p>	<p><u>Prihvata se</u> Biće dopunjeno u tekstualnom dijelu Predloga plana</p>
10		<p>U poglavlju 5.2 str.34 Visinu objekata treba iskazati u metrima, a ne samo brojem etaža (čl.99 i 100 Pravilnika).</p>	<p><u>Prihvata se</u> Visina objekata će se definisati u skladu sa smernicama PUP-a Tivat i Pravilnika o bližem sadržaju i formi planskog dokumenta,</p>
11		<p>Poglavlje 5.4. Uslovi za zaštitu i unapredjenje životne sredine na str.37 - mjere energetske efikasnosti, tačka druga, piše »Područje Budve« treba ispraviti u »Područje Tivta«</p>	<p><u>Prihvata se</u> Biće dopunjeno u tekstualnom dijelu Predloga plana</p>
12		<p>Rrezervoaru Oraskom treba odrediti UP pošto mora biti na Kd=90mm</p> <p>Svim infrastrukturnim uređajima treba odrediti UP.</p>	<p><u>Prihvata se</u> Biće dopunjeno u grafičkom dijelu Predloga plana</p>
13		<p>Poglavlje 6.1 –Saobraćaj - potrebno je planirati i javni autobuski saobraćaj i predvidjeti bus stajališta, koja treba prikazati u grafičkom prilogu.</p>	<p><u>Prihvata se</u> Biće dopunjeno u tekstulanom i grafičkom dijelu Predloga plana.</p>

II ODGOVORI NA PRIMJEDBE I SUGESTIJE KORISNIKA PROSTORA

broj	podnosilac primjedbe	sadržaj primjedbe	odgovor na primjedbu
	Luštica Development AD Podgorica 0909-804/35		
1		<p>U poglavlju „Pregled ostvarenih kapaciteta“ predlaže se izmjena teksta:</p> <p>Omogućiti izgradnju stambenih objekata na UP 1-10 i 20, namijenjenim za centralne djelatnosti, škole, kulturu, zdravstvo i objekte civilne zaštite. Predvidjeti faznu realizaciju kapaciteta na UP, na kojima je moguće graditi više objekata.</p>	<p><i><u>Ne prihvata se</u></i></p> <p>Namjena površina je određena prema zakonskoj regulativi, što znači da nije dozvoljeno planirati stambene kapacitete na površinama centralnih djelatnosti.</p>
		<p>a) Iz teksta izbaciti preciziranje tipova hotela i turističkih naselja, a investitor će donijeti odluku o vrsti hotela i drugih turističkih objekata koji će se graditi na površinama namijenjenim za turističke svrhe.</p> <p>b) U zonama mješovite namjene predvidjeti da se komercijalni sadržaji kreću od 1% - 33%. Ostalo da bude namijenjeno za stambene objekte.</p> <p>c) Za UP mješovite i stambene namjene predvidjeti faznu realizaciju kapaciteta na svim UP na kojima je moguće graditi više objekata.</p> <p>d) Dozvoliti djelimičnu rekonstrukciju strae tvrđave na UP 20.</p> <p>e) Svi planirani hotelski objekti moraju ispunjavati uslove iz Pravilnika o klasifikaciji, minimalnim uslovima i kategorioizaciji ugostiteljskih objekata iz 2007g.</p>	<p><i><u>Prihvata se djelimično</u></i></p> <p>A) U skladu sa smjernicama PUP-a Tivat, u zoni zahvata je planiran hotel visoke kategorije - 4*.</p> <p>B) Planom će biti definisane maksimalne površine komercijalnog prostora na urbanističkim parcelama mješovite namjene, uz sugestiju da površina na pojedinim lokacijama može biti i manja.</p> <p>C) Planom je predvidjena mogućnost fazne realizacije kapaciteta na urbanističkim parcelama.</p> <p>D) Planom će se definisati uslovi za rekonstrukciju stare tvrđave.</p> <p>E) Biće popravljeno u tekstualnom dijelu Predloga plana</p>

2		<p>Vezano za mogućnost fazne izgradnje na urbanističkim parcelama golf vila, vila i kuća u nizu, dodati poglavlje koje će bliže definisati faznu izgradnju objekata i podjelu katastarskih parcela, a koje se odnosi na:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Predvidjeti da se Izdavanje građevinske dozvole na dijelu urbanističke parcele, što će se regulisati Ugovorom o zakupu i izgradnji - Identifikaciju katastarskih parcela sa objektima planiranim za prodaju - Identifikaciju susjednih katastarskih parcela na kojima bi kupci objekata mogli steći pravo korišćenja i pod određenim uslovima i pravo svojine 	<p><u>Prihvata se djelimično</u> Uslovi za faznu izgradnju i podjelu katastarskih parcela biće definisani u tekstualnom dijelu Plana, u obimu koji to zahtijeva razrada nivoa detaljnog urbanističkog plana.</p>
3		<p>Umjesto potkrovlja prdvidjeti puni sprat, uz mogućnost da se na pojedinim objektima umjesto sprata može izgraditi potkrovlje.</p>	<p><u>Prihvata se</u> Biće popravljeno u tekstualnom dijelu Predloga plana.</p>
4		<p>Prosječnu visinu sprata za stambene objekte planirati 3.5m, a za sve ostale 4.8m.</p>	<p><u>Prihvata se djelimično</u> Visina objekata će se definisati u skladu sa smernicama PUP-a Tivat.</p>
5		<p>U dijelu UTU za stvaranje uslova za nesmetano kretanje invalidnih lica, definiciju „<i>da se svuda izgradi rampa sa maksimalnim nagibom od 8%</i>“ zamijeniti definicijom „<i>gdje nagib i uslovi terena to dozvoljavaju</i>“.</p>	<p><u>Prihvata se djelimično</u> Planom će biti definisana obaveza stvaranja uslova za nesmetano kretanje invalidnih lica do svih javnih objekata i prostora, kao i do stambenih objekata u kojim je planirana izgradnja stambenih jedinica za hendikepirana lica, izgradnjom rampe ili na drugi način.</p>
6		<p>Tekst „Opšti uslovi za izgradnju,“ izmijeniti u dijelu:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. umjesto „<i>maximalan broj etaža je 4 (S+P+1+Pk)</i>“ navesti „<i>maximalan broj etaža je onaj koji je dozvoljen za turističke objekte i da se umjesto potkrovlja prdvidi sprat</i>“. 2. <i>da visina potpomog zida može biti veća od 2m.</i> 3. <i>da se obezbjedjivanje 20% potreba iz obnovljivih izvora predvidi kao preporuka umjesto kao obaveza.</i> 	<p><u>Prihvata se djelimično</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Biće popravljeno u tekstualnom dijelu Predloga plana. 2. Ne prihvata se, iz estetskih i funkcionalnih razloga veće visine zidova rješavati kroz planiranje kaskada, tj.terasa lizuzetno, veća visina je dozvoljena kod infrastrukturnih objekata ili kada to uslovi na terenu zahtijevaju 3. Ne prihvata se, uslov je u skladu sa opredjeljenjem za izgradnju obnovljivih izvora energije

		4. da se iz rečenice izbriše dio „regulisanje odvodnih kanala i komunalno opremanje zemljišta“, jer će obaveze u pogledu infrastrukture i komunalnog opremanja biti ispunjene u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji	4. Uslovi u pogledu infrastrukture i komunalnog opremanja biće definisani u tekstualnom dijelu Plana, u obimu koji to zahtijeva razrada nivoa detaljnog urbanističkog plana
7		Opšte uslove izmijeniti tako da se omogući fazna izgradnja svih kapaciteta u skladu sa planom i zahtjevima Investitora, bez postavljanja uslova, izbriši rečenice „kao prva faza realizacije“ i „tek nakon obezbjeđenja uslova priključenja“, a sve obaveze će se ispunjavati u skladu sa Ugovorom o zakupu i izgradnji. Izgradnja stambenih i komercijalnih kapaciteta može početi u bilo kojoj fazi realizacije.	<u>Prihvata se djelimično</u> Uslovi za faznu izgradnju biće definisani u tekstualnom dijelu Plana, u obimu koji to zahtijeva razrada nivoa detaljnog urbanističkog plana
8		Smjernice za izgradnju infrastrukture izmijeniti na način da se implementacija vrši u skladu sa pravima i obavezama Investitora definisanim u Ugovoru o zakupu i izgradnji.	<u>Prihvata se djelimično</u> Uslovi za izgradnju infrastrukture i komunalnog opremanja biće definisani u tekstualnom i grafičkom dijelu Plana, u obimu koji to zahtijeva razrada nivoa detaljnog urbanističkog plana.
9		U tekstu navesti: „Lokalni putevi su širine 3.5 – 4.5 m, i posjeduju pješačke staze tamo gdje postoji znatan pješački saobraćaj“.	<u>Prihvata se djelimično</u> U grafičkom prilogu dati su poprečni profili javnih saobraćajnica, gdje se vidi širina kolovoza i pješačkih staza. U tekstu se može navesti da je moguća fazna izgradnja odnosno da se ne mora cijeli poprečni profil izvesti odjednom, već u fazama zavisno od potreba.
10		U dijelu teksta vezanog za energetske infrastrukturu navesti: Naznačeno priključno mjesto je trafostanica Pržno. Potrebe za to priključno mjesto su: -do 2012 – 1.4 MW (za izgradnju) -do 2015 – 15.0 MW (za funkcionisanje prve faze i izgradnju druge faze projekta) - do 2017 – 22.0MW (za drugu fazu projekta) - do 2020 – 30 MW (za prvu fazu) i dodatnih 10 MW (za drugu fazu)	<u>Prihvata se djelimično</u> Za gradilišni priključak je moguće obezbijediti napajanje sa TS 35/10 kV Pržna, ali za sve ostale kapacitete, kako je i naznačeno u Tekstu plana, neophodno je graditi nove infrastrukturne-energetske objekte!!
11		U dijelu teksta vezanog za hidrotehničku infrastrukturu navesti: „Budući da će zaliv Luštica imati 3.nivo prečišćavanja vode, prečišćena voda može se neograničeno koristiti za navodnjavanje/prirodno ispuštanje u tlo“	<u>Prihvata se</u> Biće popravljeno u tekstualnom dijelu Predloga plana.

		I <i>„Podzemni pogoni za prečišćavanje otpadnih voda zaštićeni od neprijatnih mirisa mogu biti izgrađeni u zelenim/ zaštićenim područjima“.</i>	
12		Svi porezi i druge naknade se definisani u LDA i zakonima Crne Gore i ne treba ih navoditi u tekstu, i ne treba ih navoditi kao uslove za potpunu ili djelimičnu realizaciju DUP-a.	<u>Ne prihvata se</u> Ekonomsko tržišna projekcija je, shodno zakonskoj regulativi, sastavni i obavezni dio planske dokumentacije.
13		Sve grafičke priloge uskladiti sa najnovijom verzijom usvojenog Master plana.	<u>Prihvata se djelimično</u> Grafički prilozi će biti uskladjeni sa najnovijom verzijom dostavljenog Master plana u najvećoj mogućoj mjeri.
14		UP1, 2, 3, 8 spojiti u jednu UP kao centralne ili mješovite djelatnosti. Saobraćajnicu između UP 1, 2 i UP 8 poništiti. Zelenu zonu uključiti u novu spojevu UP.	<u>Prihvata se djelimično</u> Grafički prilozi će biti uskladjeni sa primjedbom i najnovijom verzijom dostavljenog Master plana u najvećoj mogućoj mjeri.
15		Školu i vrtić iz UP 3 prebaciti u UP 10 koju podijeliti na namjenu kulture i školstva.	<u>Ne prihvata se</u> Parcela za školski objekat je određena u skladu sa normativima za planiranje školskih objekata.
16		UP 4, 5, 6 spojiti u jednu UP kao centralne ili mješovite djelatnosti. Zelenu zonu uključiti u novu spojevu UP.	<u>Ne prihvata se</u> Sve površine centralnih djelatnosti su određene u skladu sa normativima za planiranje određenih djelatnosti.
17		Omogućiti u PUJ izgradnju parking prostora za prethodnu fazu izgradnje, koja će da opslužuje kakao gradilište tako i korisnike do izgradnje glavnog objekta za parking.	<u>Prihvata se djelimično</u> Potrebe za parkiranjem rešavati u okviru granica urbanističke parcele. Kada je u pitanju gradjenje to će se definisati šemom organizacije gradilišta u zavisnosti od okolne izgradjenosti i nije predmet planske dokumentacije Privremeni parking može se dozvoliti pod uslovom da se obezbijedi očuvanje i zaštita postojećeg kvalitetnog zelenila u skladu sa prethodno izvršenom valorizacijom zelenog fonda.
18		Na up 36 saobraćajnica da udje u obuhvat parcele radi lakše izrade projekta saobraćaja zone hotela .	<u>Prihvata se</u> Planom je određena trasa pristupnog puta.

19		Na up 36 umjesto hotela planirati turističko naselje. Ovo je Beach hotel.	<u>Ne prihvata se</u> U skladu sa smjernicama PUP-a Tivat, u zoni zahvata je planiran hotel kategorije 4*.
20		U okviru UP 32 planirati Boutique hotel sa 60 soba.	<u>Prihvata se</u> Planiran je kapacitet 25 soba. Biće definisano u tekstualnom i grafičkom dijelu Predloga plana.
21		UP 21 – 34 spojiti u jednu UP zbog optimizacije izrade projekta saobraćaja u uslovima terena u velikom nagibu.	<u>Prihvata se</u> Uz uslov da se obezbijedi javni saobraćajni i pješački pristup marini i plaži. Biće definisano u tekstualnom i grafičkom dijelu Predloga plana.
22		Predvidjeti mogućnost prenamjene PUJ u poljoprivredno zemljište, u okviru koga predvidjeti mogućnost izgradnje stalnih i privremenih pratećih objekata poljoprivredne namjene.	<u>Ne prihvata se</u> - Namjena zelenih površina je određena u skladu sa smjernicama PUP-a Tivat. - Prostor zahvata DUP-a predstavlja upečatljivu predionu cjelinu očuvanog prirodnog pejzaža, sa malom antropizacijom i prisustvom staništa i vrsta visoke konzervatorske vrijednosti koji su zaštićeni zakonodavstvom EU. Prenamjenom zelenih površina javnog korišćenja u poljoprivredno zemljište i fragmentacijom površina, ugrozile bi se ove prirodne vrijednosti.
23		UP 15, 17, 18, 19 spojiti u jednu UP.	<u>Ne prihvata se</u> Spajanje predmetnih parcela nije funkcionalno i planski opravdano rješenje.
24		U dijelu između UP 17, 19, i 22 ostaviti mogućnost proširenja saobraćajnice zbog biciklističke i pješačke zone. Takođe naglasiti mogućnost izgradnje konstrukcije za prelaz iznad i li ispod saobraćajnice.	<u>Prihvata se djelimično</u> U grafičkom prilogu dati su poprečni profili javnih saobraćajnica, gdje se vidi širina kolovoza i pješačkih staza. U tekstualnom dijelu bit će navedeno da se mogu graditi denivelisani prelazi preko puta, zavisno od potrebe.
25		Predvidjeti mogućnost izmjene pozicije žičare, čija će pozicija biti definisana u fazi izrade projektne dokumentacije.	<u>Prihvata se</u> U tekstualnom dijelu bit će navedeno da je to orjentacioni položaj a da će se precizan položaj definisati prilikom izrade projektne dokumentacije.
26		Ukinuti saobraćajnicu između UP 16 i zelene zone. Nema potrebe za spajanjem sa DUP 18.	<u>Prihvata se</u> U Predlogu plana veza će biti ukinuta.

27		UP koje se graniče sa zelenom površinom 38, 32, 31 24, 19 ..., preklopiti građevinsku liniju sa regulacionom linijom.	<u>Ne prihvata se</u> Zbog organizacije gradjenja i održavanja objekata, kao i opšte slike predjela, na urbanističkim parcelama nije moguće preklopiti građevinsku liniju sa regulacionom.
28		UP u zoni morskog dobra uraditi u saglasnosti sa setback zonom odobrenom od strane Ministarstva.	<i>Nije jasna primjedba.</i>
29		U tekstualnom dijelu Plana predvidjeti mogućnost započinjanja pripremnih radova prije izrade Idejnog/Glavnog projekta. Kao i za sve vrste ispitivanja/mjerenja koja su potrebna za izradu projektne dokumentacije.	<u>Ne prihvata se</u> <i>Pripremni poslovi i potrebna ispitivanja rade se u skladu sa propisanom zakonskom procedurom, u nadležnosti opštinskih službi.</i>
	Luštica Development AD Podgorica 0909-804/35	Sekcija „USLOVI ZA UREDJENJE PROSTORA“.	<u>Prihvata se djelimično</u> Uslovi za uređenje prostora biće definisani u tekstualnom dijelu Plana, u obimu koji to zahtijeva razrada nivoa detaljnog urbanističkog plana.
	MANS –program za urbanizam		
1		<p><u>Nacrt plana nije u skladu sa Planom višeg reda PUP Tivta.</u></p> <p>Planirane su namjene stanovanja male gustine i hotelskog smještaja koje planom višeg reda nisu predviđene.</p> <p>Planirani apartmanski i hotelski kapaciteti mogli su biti realizovani u okviru mješovite namjene i centralnih djelatnosti, čime bi se dobio pravi centar ovog turističkog naselja. Zbog interesa Investitora uvedena je namjena koja nije predviđena planom višeg reda.</p>	<p><u>Prihvata se djelimično</u></p> <p>Biće izvršena prenamjena svih površina za stanovanje u površine mješovite namjene.</p> <p>Planiranje turističke namjene uradjeno je na osnovu zahtjeva nadležne opštinske službe za uređenje prostora. U skladu sa dogovom između budućeg korisnika prostora LDA i nadležnog opštinskog organa, hotelski objekat koji je u PUP-u Tivat planiran u zoni Donji Radovići Istok, prebačen je u zonu Donji Radovići Centar. Pomjeranje lokacije hotela izvršeno je zbog pogodnije konfiguracije terena i blizine plaže i marine.</p>

2		<p><u>Odredjivanje prioriteta realizacije je ostavljeno Investitoru.</u></p> <p>Potrebno je planom obavezati Investitora da , uporedo sa izgradnjom stanova , izgradi i formira i centar naselja sa svim potrebnim funkcijama.</p>	<p><u>Prihvata se djelimično</u> Nije u nadležnosti Obradjivača plana. U tekstualnom dijelu plana je navedeno da će se dinamika i faze izgradnje centralnih sadržaja u okviru zone zahvata realizovati u skladu sa ugovorom koji je potpisan izmedju kopanije Lustica Development i Vlade Crne Gore, a koji je Obradjivaču dostavljen kao sastavni dio zahtjeva Investitora.</p>
---	--	--	--